COMUNE DI SELVAZZANO DENTRO
PROVINCIA DI PADOVA

Ditta attuatrice:

- **Aurora S.r.l.**
- **Barbiero Maria**
- **Barbiero Maurizio**
- **Barbiero Roberto**
- **Barbiero Valter**
- **Comune di Selvazzano**
- **Graziani Alessandro**
- **Graziani Silvia**
- **I.D.S.C. Padova**
- **Immobiliare Luni S.r.l.**
- **S.A.T.E. S.r.l.**
- **SIMPRA S.r.l.**

Ditta dissenziente:

- **Lunardon Emilia**
- **Visentin Letizia**
- **Zuccante Jerri**
- **Zuccante Maria Teresa**

PROGETTO DI PIANO DI LOTTIZZAZIONE "OLIMPICO"

In Tencarola, via dei Giochi Olimpici (area tra via Don G. Bosco e via A. Pacinotti)

DOC.7

RELAZIONE TECNICA GENERALE

Progettista:

GOTTARDO ASSOCIATI
Architetti Alcide, Andrea e Enrico Gottardo associati
35030 Sarmeola di Rubano - Padova
Via della Provvidenza, 156
Telefono 049-630143
E. mail info@gottardoassociati.it

Sarmeola, 04/11/2024

Agg.16/07/2026

1 – ANTEATTI

In data 19/02/2019 è stato richiesto un parere preventivo, tramite presentazione di un progetto di Piano Guida per Piano di Lottizzazione; alla pratica era stato assegnato il nr.2019PE/0564.

La Spett.le Amministrazione Comunale aveva esposto le proprie prescrizioni e osservazioni con Determinazione prot.338 del 07/01/2021, alle quali si è cercato di ottemperare con la presentazione del progetto di Piano di Lottizzazione, denominato "Olimpico", avvenuta il 06/12/2024, cui assegnato il Registro Pratiche GPE:2024URB/0005.

Si presentano ora alcune variazioni, secondo la richiesta di integrazioni e modifiche pervenuta dal Comune e datata 17/11/2025.

Il piano è sempre presentato senza l'adesione dei proprietari del mappale 33 del Foglio 13, sigg.ri Lunardon Emilia, Visentin Letizia, Zuccante Jerri, Zuccante Maria Teresa, la cui superficie di proprietà all'interno del comparto corrisponde al 4,26% del totale, risultando quindi inferiore al 10% secondo l'art.20 comma 8/bis della L.R. 11/04.

Il piano è presentato dai restanti proprietari aventi titolo e rappresentanti oltre il 51% del valore degli immobili ricompresi nell'ambito e comunque almeno il 75% delle aree inserite nell'ambito medesimo, come richiesto dall'art.20 comma 6 della L.R. 11/04, in particolare il valore degli immobili di proprietà dei firmatari è del 95,19% e le aree rappresentano il 95,74% del totale.

2 – AMBITO D'INTERVENTO

L'area d'intervento in oggetto (comparto VS-1) è situata a nord-est dell'abitato della frazione di Tencarola, e ne costituisce la sua espansione verso la frazione di Caselle.

Misura complessivamente mq.134.890,00 catastali (reali=134.967,00) e presenta una forma geometrica irregolare, delimitata a nord da terreni agricoli, a sud dallo scolo Riale, ad ovest dalla strada via Don Bosco e ad est dalla strada via Pacinotti.

Gli estremi catastali dell'area interessata sono i seguenti: Sezione unica, Foglio 13, mappali 33-66-81/parte-558-1095-1096-1098-1205-1212-1351-1467-1468-1469-

1471-2070-2073-2135-2139-2149-2157-2633-2638-2639-2640-2641-2642-2643-2644-2645-2646-2647-2667-2668-2669-2670-2671-2672-2673-2674-2675-2796-2797-2680-2681; sono stati aggiornati i nominativi delle proprietà per alcune compravendite nel frattempo intervenute (cessione dei mappali 2667 e 2670 da parte dei sigg.ri Mazzucato alla ditta Simpra S.r.l.); risulta inoltre inserito il mappale 2633 relitto di acque esenti, di proprietà demaniale (prevista sede dello scolo Riale).

L'area è completamente da urbanizzare, essendo allo stato attuale sprovvista delle infrastrutture, sia tecnologiche che stradali, le quali saranno derivabili da quelle esistenti nell'intorno, in particolare dalla via dei Giochi Olimpici.

Il comparto è classificato dal vigente P.R.G. come Z.T.O. "zona a servizi VS-1 – verde sportivo" le cui modalità d'intervento sono stabilite dall'Art. 24 delle N.T.A. dello strumento urbanistico generale, che sono le modalità di intervento della Z.T.O. "C2", che valgono per le parti residenziali delle aree VS/1.

E' previsto un indice di edificabilità territoriale secondo quanto contenuto nel Repertorio Normativo, e quindi nel nostro caso compreso tra un minimo di mc./mq. 0,23 e un massimo di mc./mq. 0,30; la altezza massima prevista per i fabbricati di ml.7,50; la modalità d'intervento tramite S.U.A.

All'interno della zona d'intervento nell'immediato intorno, non sono presenti servizi tecnologici e sociali, né immobili vincolati o di valore ambientale e architettonico, né vincoli di altro tipo.

3 – DATI DIMENSIONALI

Dal rilievo topografico dell'area, allegato al progetto presentato, è stato possibile desumere le coordinate dei punti di contorno, dei vari corsi d'acqua (fossi e scoli) e quindi il calcolo delle aree che, nella loro totalità, ammontano a mq. 134.967,00, da cui detratte le aree demaniali si ottiene la superficie territoriale di mq.131.053.

4 – DESCRIZIONE DELLE PROPRIETA'

Dai certificati catastali sono state desunte tutte le ditte iscritte agli atti con le relative situazioni partitarie; è pure presente una piccola porzione di proprietà intestata al Comune di Selvazzano D.

Altre informazioni sono desumibili dalla Tav. 1 dello stato di fatto che riproduce la mappa catastale con l'elenco di tutte le proprietà desumibili dagli atti medesimi.

5 – OBIETTIVI URBANISTICI – CARATTERISTICHE PROGETTUALI

Il progetto del presente Piano di Lottizzazione, riprende lo schema del precedente, a sua volta ispirato a quello predisposto dall'Ufficio Tecnico Comunale nel 2011, approvato con la Delibera di Giunta Comunale nr.143 del 06/07/2011.

Il progetto tiene conto dei segni storici dei luoghi e le particolarità dell'intorno, mantenendo parte degli elementi morfologici caratteristici del territorio come scoline, fossi e viste paesaggistiche, il tutto completato dalla previsione dei nuovi impianti sportivi sulla porzione sud-est del comparto, area che andrà a completare ed integrare la zona del nuovo impianto natatorio ora in fase di costruzione.

La porzione residenziale, che occupa il 50% dell'intero comparto e che ammette anche attività compatibili (botteghe, negozi, ecc.), è conformata con un disegno tipico delle "città giardino", quindi delimitata nel suo perimetro da zone a verde, viabilità principale con attraversamenti pedonali rialzati, percorsi di accesso ai lotti dotati di parcheggi alberati e accorgimenti per fronteggiare le criticità idrauliche (sistemi scolanti e percorsi pedonali immersi nel verde).

Nella progettazione delle strade, marciapiedi e parcheggi si sono osservate le disposizioni dell'art.6 delle N.T.A., nonché quanto previsto dai D.M. 05/11/2001 "Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle strade" e D.M. 19/04/2016 "Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle intersezioni stradali".

In particolare sono rispettate le distanze minime dagli incroci dei passi carrai di ml.12,00 e dei parcheggi di ml.5,00; i marciapiedi hanno tutti profondità di ml.2,00.

La parte del Piano destinata a servizi prevede un nuovo schema di massima con sistemazione a bosco urbano, in luogo di quello che prevedeva strutture sportive; le opere previste saranno eseguite dalla Ditta attuatrice e sono rappresentate nella Tav.5/F e descritte nel Doc.10_Computo metrico estimativo, in apposito capitolo.

Nella zona posta ad est verso via Pacinotti è ancora ricavato un volume di invaso, seppure più ampio rispetto ai precedenti, ma con una minore depressione per meglio distribuire il bacino e compensare il volume di invaso prima garantito dalle condotte poste sotto la strada di collegamento con via della Repubblica, non più realizzata.

Erano infatti previsti n°2 bacini di complessivi mq.5.680 con depressione di cm.40 per un invaso totale di mc.2.000, mentre ora l'invaso proposto si estende per mq.8.756 con depressione media di cm.25 e un volume di mc.2.150 (vengono persi circa mc.138 delle condotte sotto strada); si crede che il disegno del bosco urbano come proposto bene si armonizzi con tale proposta, essendo delimitato tale spazio da confini fisici definiti, quali fossati, percorsi pedonali, e la strada di via Pacinotti verso la quale già oggi il terreno è in declivio, le diffuse alberature previste, che saranno piantumate dalla ditta attuatrice, contribuiscono poi a rendere impercettibile tale depressione.

6 – IPOTESI PROGETTUALI

Le variazioni del progetto del nuovo Piano prevedono principalmente l'accesso unico dalla rotatoria prevista in via Don Bosco, con l'eliminazione del tratto stradale attraversante l'ambito da cedere al Comune e di collegamento con via della Repubblica.

Con ciò sono notevolmente ottimizzati i percorsi stradali, con leggero aumento della superficie fondiaria e dell'indice di edificabilità, rendendo possibile un maggiore accorpamento delle aree a verde nella parte sud-ovest del comparto residenziale, ove ricavata un'area a verde di forma regolare di ben mq.5331, sfruttabile come zona a parco, anche attrezzabile.

Tale area funge da filtro con la via Don Bosco e il nuovo innesto, delimitata verso ovest dal nuovo percorso pedonale con le sue aree alberate, nonché dalla sponda arginale dello scolo ampiamente risezionato, che corre parallelamente al confine.

Il percorso pedonale si collega a sud con la pista ciclabile proveniente sempre dalla via Don Bosco, con possibilità di collegamento al piazzale dell'impianto natatorio in corso di costruzione, tramite futura passerella sullo scolo; verso nord invece il percorso pedonale si snoda attorno al nuovo abitato, seguendo il percorso dei fossati, con disponibilità di accessi e collegamenti in vari punti, inclusi i percorsi pedonali rappresentati dai marciapiedi. Potrà avere finitura in terra stabilizzata o simile, in modo da esaltare l'aspetto naturalistico del tracciato.

Il disegno dei lotti riprende quello precedente con alcune modifiche dovute alla variazione dello schema viario.

L'accesso alla zona residenziale avviene dal nuovo incrocio che si innesta verso la

fine della via dei Giochi Olimpici, da cui una nuova strada permette di raggiungere la dorsale est-ovest che a sua volta distribuisce la viabilità secondaria di accesso ai lotti. Qui sono ricavate le aree a parcheggio, compresi gli stalli specifici dedicati ai portatori di handicap, disposte nella medesima maniera e configurate come dei piccoli "boulevard" alberati, con larghezza di ml.18,00, che donano una sensazione di ampiezza tra le quinte edilizie e quindi di esaltazione del cono visuale verso il verde del fondo strada. Si crede che i parcheggi, così come disposti, siano di facile e sicuro utilizzo, essendo collocati su tali viali a senso unico e poco trafficati, inoltre con la comoda possibilità di lasciare le auto in prossimità delle proprie abitazioni.

I lotti sono dimensionati in conseguenza del disegno delle infrastrutture e sono stati definiti nel rispetto dei parametri edificatori prescritti dal P.R.G., tenendo conto del contesto urbano più immediato, caratterizzato prevalentemente da insediamenti residenziali con edifici isolati mono o plurifamiliari, tipici della morfologia edilizia abitativa che è riscontrabile su gran parte del territorio comunale. La distribuzione degli edifici ipotizzati nelle tavole di progetto non è vincolante, in quanto la definizione di detta distribuzione, così come la tipologia edilizia, è demandata in sede di progetto esecutivo dei medesimi nel rispetto dei limiti stabiliti dal P.R.G. e dal presente schema di piano; è prevista inoltre la possibilità di accorpare i lotti tra di loro, o di spostare la volumetria tra i lotti contigui, all'interno del medesimo ambito.

Agli estremi della strada principale est-ovest sono ricavate 2 piccole rotatorie per permettere una più veloce inversione di marcia.

Riguardo la dotazione degli spazi a verde si evidenzia come il verde primario abbia caratteristiche di unitarietà e regolarità di forma, mentre il verde secondario ha una conformazione a fascia costituente un percorso tra scoline e abitazioni, che può avere diverse e apprezzate forme di utilizzo (corsa e attività ginniche, passeggio anche di animali) ed inoltre il tutto interconnesso, con possibilità di creare un percorso circolare.

Il dettaglio delle aree e dei volumi edificabili, come ipotizzati, e gli standard urbanistici, secondo l'Art.7 delle N.T.A., risultano dalla tabelle riportate nelle tavole ed elaborati di progetto allegati alla presente, più precisamente:

- TAV.1: - Tabella delle proprietà con quote;

- Estratti di mappa e P.R.G.;
- Planimetria con mosaico delle proprietà;
- Previsioni di Piano su rilievo topografico.

- TAV.2: - Rilievo topografico, vincoli gravanti, definizione ambito.
- TAV.3: - Planimetria di progetto dell'intero comparto, con dotazione delle opere di urbanizzazione e regime aree;
  - Dati metrici e volumetrici, tabelle aree, edificabilità, volumetrie.
- TAV.4: - Planivolumetria di progetto, parte residenziale;
  - Particolari e sezioni.

<u>Progetto delle opere di urbanizzazione:</u>

- TAV.5/A: - Schema rete fognature bianche e nere.
- TAV.5/A es.: - Planimetria infrastrutture esistenti
  Schema rete fognature bianche e nere.
- TAV.5/B: - Schema rete acquedotto.
- TAV.5/B es.: - Planimetria infrastrutture esistenti
  Schema rete acquedotto.
- TAV.5/C: - Schema rete energia elettrica e pubblica illuminazione.
- TAV.5/C es.: - Planimetria infrastrutture esistenti
  Schema rete energia elettrica e pubblica illuminazione.
- TAV.5/D: - Schema rete gas metano.
- TAV.5/D es.: - Planimetria infrastrutture esistenti
  Schema rete gas metano.
- TAV.5/E: - Schema rete telecom/fibra ottica;
- TAV.5/E es.: - Planimetria infrastrutture esistenti
  Schema rete telecom/fibra ottica.
- TAV.5/F: - Verde e alberature; segnaletica stradale;
- TAV.5/G: - Planimetria con evidenziazione sup. opere di urb. e aree da cedere;
- DOC.6: - Documentazione fotografica;
- DOC.7: - Relazione tecnica generale;
- DOC.8: - Relazione e Dichiarazione di conformità L.13/89 e s.m.i.;
- DOC.9: - Norme Tecniche di Attuazione;

- DOC.10: - Computo Metrico Estimativo;
- DOC.11: - Descrizione delle opere di urbanizzazione;
- DOC.12: - Schema di convenzione;
- DOC.13: - Prontuario per la mitigazione ambientale;
- DOC14: - Pareri Enti erogatori dei servizi.

Il tecnico

(arch. Andrea Gottardo)

Sarmeola, li 01/06/2026

Agg.16/07/2026